



INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE LOCAÇÃO COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS DA GALERIA PRIMO FIORAVANSO

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como **PROMITENTE LOCADORA**:

AET SOLIDEZ ADM IMOVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.910.643/0001-39, com sede localizada na Rua Padres Capuchinhos nº 100, na cidade de MARAU, estado do Rio Grande do Sul, CEP 99.150-000, representada neste ato por seu sócio administrador, Sr. LEONARDO SANFELICE FIORAVANSO, CPF 945.280.710-53.

E, de outro lado, como **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)**:

Qualificação completa.

As partes acima qualificadas, justas e contratadas, têm entre si, por este instrumento, a presente **PROMESSA DE LOCAÇÃO COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA PROMESSA

1.1. A **PROMITENTE LOCADORA**, legítima possuidora e incorporadora da **GALERIA PRIMO FIORAVANSO**, localizada na Avenida João Posser, 1566, na cidade de Marau, Estado do Rio Grande do Sul, com a presente Promessa, manifesta sua intenção de locar e o(a) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** manifesta seu interesse em locar, mediante as condições suspensivas e termos aqui estabelecidos, a unidade comercial individualizada como LOJA XX, com área privativa de XXm² (XX metros quadrados), a ser destinada à exploração da atividade comercial de XX.

1.2. O(A) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** declara, para todos os fins e efeitos de direito, ter pleno conhecimento das características da **GALERIA PRIMO FIORAVANSO**, de sua concepção e do conceito que a rege, conforme o contexto já compartilhado com a **PROMITENTE LOCADORA**.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DA SITUAÇÃO ATUAL DO EMPREENDIMENTO E CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

2.1. O(A) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** declara-se ciente e concorda que a **GALERIA PRIMO FIORAVANSO** encontra-se em fase final de obras de construção e acabamento, e que, portanto, a data de inauguração e/ou efetiva entrega da unidade locatícia não está definida neste momento, estando sua concretização sujeita à conclusão das referidas obras, bem como à obtenção das licenças, alvarás e habite-se junto aos órgãos competentes.

2.2. A Promessa de Locação formalizada por este instrumento é celebrada em caráter preliminar ao **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, cujas as condições e inteiro teor o **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** declara ciência expressa e inequívoca, o qual deverá ser firmado somente após a conclusão da obra e a obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias à plena operação da **GALERIA PRIMO FIORAVANSO** e da unidade locatícia, mediante comunicação formal da **PROMITENTE LOCADORA** ao **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** para assinatura, no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis.

2.3. O prazo da locação definitiva será de 60 (sessenta) meses, com início da contagem a partir da data de assinatura do **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, sendo este prazo uma condição essencial para a aplicação da política de bonificação, conforme Cláusula Quinta.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA CIÊNCIA SOBRE MATERIAL PROMOCIONAL

3.1. O(A) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** declara estar ciente de que teve acesso ao vídeo promocional da **GALERIA PRIMO FIORAVANSO** disponível no site www.galeriaprimumofioravanso.com.br, e que este material foi gerado por Inteligência Artificial (IA), sendo as imagens meramente ilustrativas do conceito arquitetônico e estético do empreendimento.

3.2. O(A) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** expressamente renuncia a qualquer alegação ou reclamação de que a obra finalizada não corresponde exatamente ao que consta no referido vídeo promocional, reconhecendo que as imagens são representações conceituais e que a obra final pode apresentar variações em relação ao material promocional, desde que mantidas as características essenciais do projeto arquitetônico aprovado.

3.3. O(A) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** declara que sua decisão de celebrar esta Promessa de Locação baseia-se no projeto arquitetônico real, nas informações técnicas fornecidas pela **PROMITENTE LOCADORA** e na confiança no conceito do empreendimento, e não exclusivamente no material promocional mencionado.

4. CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR DO ALUGUEL E ENCARGOS

4.1. O valor base do aluguel mensal da unidade comercial prometida, quando da celebração do **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, será de R\$ XX (XX) por mês, calculado com base no valor de R\$ XX (XX) por metro quadrado. O valor do aluguel bonificado, aplicável conforme Cláusula Quinta, será de R\$ XX (XX) pelo período de XX (XX) meses.

4.2. Além do aluguel, serão de responsabilidade exclusiva do(a) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** todos os demais encargos que tocam a unidade locada, tais como, mas não se limitando a, o valor do condomínio, o consumo de água, energia elétrica, internet, seguro, consumo de gás (quando disponível) e quaisquer outros tributos ou despesas que incidam ou venham a incidir sobre a unidade.

4.3. A rubrica "CONDOMÍNIO" não será bonificada.

5. CLÁUSULA QUINTA – DA POLÍTICA DE BONIFICAÇÃO ESCALONADA (CONDIÇÃO COMERCIAL)

5.1. Como incentivo à ocupação inicial da **GALERIA PRIMO FIORAVANSO** e à celebração de contratos de locação com prazo de 60 (sessenta) meses, a **PROMITENTE LOCADORA** oferece uma política de bonificação regressiva aplicável exclusivamente sobre o valor do aluguel mensal base, conforme a metragem acumulada de área locada no empreendimento, observando a **Tabela de Bonificação** (publicada no site www.galeriaprimumofioravanso.com.br e no item 4 do **SISTEMA DE REGRAS PARA BONIFICAÇÃO**) e condições:

5.2. A bonificação consiste em um desconto de 50% (cinquenta por cento) aplicado exclusivamente sobre o valor do aluguel mensal base (Cláusula 4.1) pelo período indicado na tabela supra citada, a ser aplicado a partir do primeiro mês de vigência do **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**. O valor do condomínio não será objeto de bonificação, devendo ser pago integralmente desde o primeiro mês de locação, e poderá variar conforme os custos operacionais.

5.3. Após o período de bonificação, o aluguel mensal será devido em seu valor integral, reajustado conforme as regras do **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**. A bonificação NÃO gera direito adquirido ou expectativa de renovação.

5.4. A metragem acumulada locada será verificada no momento da assinatura deste **Instrumento de Promessa de Locação**. As partes acordam que a **Promessa de Locação** referente à unidade descrita na Cláusula 1.1 qualifica-se para a bonificação correspondente ao LOTE de comercialização vigente: XX, garantindo ao **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** a duração da bonificação de XX meses.

5.5. Para que o(a) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** faça jus à bonificação do aluguel nos termos desta Cláusula, o pagamento do valor devido (aluguel bonificado) deverá ser efetuado, impreterivelmente, até o dia 5 (cinco) de cada mês de vencimento. O não pagamento dentro deste prazo implicará na perda da bonificação do aluguel referente ao mês de competência, sendo devido o valor integral do aluguel, sem prejuízo da incidência de juros, multa e correção monetária sobre o montante devido, conforme **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**. Esta regra aplica-se durante todo o período de bonificação.

5.6. Em caso de rescisão antecipada do Contrato Definitivo de Locação pelo(a) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** antes do cumprimento de 36 (trinta e seis) meses de sua vigência, o(a) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** se compromete a ressarcir a **PROMITENTE LOCADORA** o valor correspondente ao total da bonificação usufruída até a data da efetiva desocupação do imóvel, calculada de forma pro rata die em relação ao período de bonificação concedido. Após 36 (trinta e seis) meses de vigência do **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**, não haverá cobrança de multa rescisória referente à bonificação usufruída, sem prejuízo de outras penalidades previstas no **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL** para rescisão antecipada que não sejam relativas à bonificação.

6. CLÁUSULA SEXTA – DO CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO E SEUS AJUSTES

6.1. As partes reconhecem que a celebração do **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL** seguirá o modelo de minuta já disponibilizada pela **PROMITENTE LOCADORA** ao(à) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** – **INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE LOCAÇÃO COMERCIAL**.

6.2. O(A) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** declara-se ciente e concorda que, em virtude da fase de finalização do empreendimento e da necessidade de adequações legais e

operacionais, a minuta do **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL** poderá sofrer ajustes, acréscimos ou adaptações pontuais até sua versão final, desde que não alterem substancialmente as condições econômicas e o objeto principal desta promessa.

6.3. A **PROMITENTE LOCADORA** compromete-se a notificar o(a) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** sobre a conclusão das obras e a obtenção das licenças, concedendo um prazo de 7 (sete) dias após a obtenção do habite-se, para a assinatura do **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS CONDIÇÕES PARA EFETIVAÇÃO DA LOCAÇÃO

7.1. A efetivação da locação e a assinatura do **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL** estão irremediavelmente condicionadas à:

- a) Conclusão total das obras da **GALERIA PRIMO FIORAVANSO**;
- b) Obtenção do "Habite-se" e demais alvarás e licenças de funcionamento para o empreendimento;
- c) Ausência de qualquer fato impeditivo de ordem legal ou judicial que impossibilite a locação do imóvel ou o funcionamento da Galeria;
- d) Aprovação da análise de crédito e da capacidade financeira do(a) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** pela **PROMITENTE LOCADORA**, a ser realizada em momento oportuno antes da formalização do **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL**.
- e) Apresentação e aprovação de garantia locatícia na modalidade de fiança (por fiador idôneo) ou seguro-fiança, a critério exclusivo da **PROMITENTE LOCADORA**.

7.2. Caso as condições suspensivas da Cláusula 7.1 não se concretizem no prazo de 12 (doze) meses a contar da assinatura deste instrumento (prorrogável em caso de força maior ou caso fortuito), ou em caso de inviabilidade comprovada do empreendimento, este instrumento será rescindido de pleno direito, sem ônus para as partes, e eventuais valores pagos pelo(a) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** a título de reserva serão integralmente devolvidos, corrigidos pelo IPCA/FGV desde a data do pagamento.

8. CLÁUSULA OITAVA – DAS ARRAS / SINAL DE RESERVA

8.1. Como garantia e firmeza do presente negócio, o(a) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** entrega neste ato à **PROMITENTE LOCADORA** a quantia de R\$ XX(XX), a título de arras/sinal de reserva, calculada com base no valor de R\$ 20,00 (vinte reais) por metro quadrado da área locada.

8.2. Destinação do Arras / Sinal de Reserva:

8.2.1. Abatimento: O valor será abatido do primeiro aluguel e/ou garantia locatícia quando da assinatura do contrato definitivo ou

8.2.2. Retenção: O valor do arras / sinal de reserva, constitui condição sine qua non para a formalização desta Promessa, e não será ressarcido ao **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** em caso de sua desistência imotivada da locação, a qualquer tempo, sendo tal valor retido pela **PROMITENTE LOCADORA** a título de compensação pelos custos administrativos e pela perda de oportunidade de locação a terceiros.

8.2.3. Devolução: Exclusivamente nas hipóteses previstas na Cláusula 7.2.

9. CLÁUSULA NONA - DA INEXISTÊNCIA DE INDENIZAÇÃO POR FUNDO DE COMÉRCIO OU PONTO COMERCIAL

9.1. O(A) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** declara-se ciente e concorda que a presente bonificação e locação não garante e não gerará qualquer direito à cobrança (anterior ou posterior), indenização ou venda para terceiros a títulos de fundo de comércio, ponto comercial, lucros cessantes, benfeitorias não autorizadas, luvas, indenização por clientela, renovação compulsória de contrato ou qualquer outra verba indenizatória em caso de rescisão, término do contrato ou não renovação da locação, seja por qual motivo for. A bonificação NÃO gera direito adquirido ou expectativa de renovação.

9.2. A **PROMITENTE LOCADORA** poderá locar a unidade após o término do contrato, inclusive para a mesma atividade desenvolvida pelo Locatário anterior.

10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, ressalvadas as condições suspensivas e as hipóteses de rescisão expressas neste contrato.

10.2. O(A) **PROMITENTE LOCATÁRIO(A)** declara que leu, compreendeu e concordou integralmente os termos deste instrumento e dos seguintes documentos: **CONTRATO DEFINITIVO DE LOCAÇÃO COMERCIAL, REGIMENTO INTERNO E SISTEMA DE REGRAS DE BONIFICAÇÃO**, enviados para o email XX e obteve todas as informações e esclarecimentos necessários.

10.3. As partes elegem o foro da Comarca de Marau, Estado do Rio Grande do Sul, para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Marau, XX de XX de 2025

PROMITENTE LOCADORA:
AET SOLIDEZ ADM IMOVEIS LTDA
CNPJ nº 53.910.643/0001-39
Representada por:
Leonardo Sanfelice Fioravanso
Sócio Administrador
CPF nº 945.280.710-53

PROMITENTE LOCATÁRIO(A):
NOME
CPF/CNPJ nº
Representada por:
Nome
Cargo
CPF nº

Testemunha

Nome:

CPF:

Testemunha

Nome:

CPF: